

## **Подходы к формированию тарифов на услуги в условиях реформы жилищно-коммунального хозяйства**

*Гриценко Е.В., КП «Жилкомсервис», г. Харьков*

Тарифная и ценовая политика государства в период реформирования жилищно-коммунального хозяйства должна быть направлена как на обеспечение сбалансированности экономических интересов и возможностей производителей и потребителей услуг, так и на обеспечение взаимосвязанности и взаимообусловленности цен и тарифов в жилищно-коммунальном хозяйстве и цен (тарифов) в естественных монополиях, исходя из таких экономических показателей как уровень инфляции, реальный рост доходов населения, нормативы рентабельности.

Основная реформа жилищно-коммунального хозяйства в г. Харькове осуществлялась в 2007 году путем коренного изменения действующей системы. Принятые меры по преобразованию системы позволили в течение двух лет сформировать команду управленцев в составе исполнительных органов власти и сети коммунальных предприятий, оказывающих качественные жилищно-коммунальные услуги.

С 1 апреля 2007 года все жилищные организации были ликвидированы.

Городским головой и депутатами городского совета ставились задачи по созданию устойчивой системы для оказания качественных услуг при минимальных затратах. Одновременно требовалось создание муниципальной системы управления, техническое перевооружение управляющей компании и сети новых коммунальных предприятий.

Проделанная работа по реформе жилищно-коммунального хозяйства позволила снизить затраты на обслуживание жилых домов и придомовой территории на 40%, повысило качество оказываемых услуг в 2-3 раза. Появилось доверие собственников жилья к заказчику – коммунальному предприятию «Жилкомсервис». Уровень собираемости платежей вырос с 85% в 2007 году до 98% в 2008 году. Это дало возможность начать разработку тарифов на жилищно-коммунальные услуги с учетом имеющихся новых технологий, предложений собственников жилья и экономических показателей поставщиков услуг.

Далее предлагается новая методика формирования тарифов на услуги по содержанию жилых домов и придомовой территории.

Главной новизной новой методики является формирование 12-ти видов тарифов по каждому жилому дому. Экономические расчеты предусматривают срок эксплуатации дома, техническое состояние до-

ма, общую площадь квартир, наличие мусоропровода, наличие лифтов, срок эксплуатации лифтов, наличие системы диспетчеризации, количество квартир, количество жителей, и др.

Новый подход формирования домов, сооружений и придомовых территорий позволяет объективно произвести расчёты стоимости каждого вида услуг в зависимости от базовых показателей дома.

Пример расчета некоторых услуг, стоимость которых входит в состав квартирной платы.

Расчет по *уборке придомовой территории* проводился путем деления всех затрат по этому виду работ на общую площадь квартир. Например, Дзержинский район: в-д Балакирева, 3 (1 этажный дом), тариф 0,414 грн./м<sup>2</sup>: общая площадь квартир – 117,15 м<sup>2</sup>, сумма затрат по дому – 48,55 грн. ( $48,55 : 117,15 \text{ м}^2 = 0,414 \text{ грн./м}^2$ ).

Коминтерновский район: ул. Плехановская, 73 (5этажей), тариф 0,414 грн./м<sup>2</sup>: общая площадь квартир – 5115,42 м<sup>2</sup>, сумма затрат по дому – 2120,06 грн. ( $2120,06 : 5115,42 \text{ м}^2 = 0,414 \text{ грн./м}^2$ ).

Московский район: проспект 50-летия ВЛКСМ, 63 (9 этажей), тариф 0,414 грн./м<sup>2</sup>. Общая площадь квартир – 12969,8 м<sup>2</sup>, сумма затрат по дому – 5375,21 грн. ( $5375,21 : 12969,8 \text{ м}^2 = 0,414 \text{ грн./м}^2$ ).

Услуги по *вывозу и утилизации твёрдых бытовых и негабаритных отходов* имеют в составе два тарифа:

- 1) тариф на вывоз твердых бытовых и негабаритных отходов;
- 2) тариф на утилизацию твердых бытовых и негабаритных отходов.

Для определения затрат, которые приходятся к общей стоимости площади квартир, использовалась формула отношения суммы затрат на вывоз и захоронение твердых бытовых, негабаритных отходов, которые образуются жителями, рассчитанных исходя из нормы образования твердых бытовых и негабаритных отходов и количества проживающих, к общей площади квартир отдельного дома, т.е.:

$$C_o = (Ж_д \cdot H/12 \cdot (T_{мбо} + P_o) + Ж_д \cdot 0,1 \cdot H/12 \cdot (T_{нго} + P_o)) / S_{жд} + З_{жкс},$$
 где  $C_o$  – стоимость услуги по удалению бытовых и негабаритных отходов (составляющая тарифа на содержание домов и придомовой территории), грн./м<sup>2</sup>;  $Ж_д$  – количество жителей, проживающих в конкретном здании (сооружении), ед.;  $H$  – норма образования твердых бытовых отходов, м<sup>3</sup>/чел. / год;  $T_{мбо}$  – тариф на вывоз твердых бытовых отходов, грн./м<sup>3</sup>;  $T_{нго}$  – тариф на вывоз негабаритных отходов, грн./ м<sup>3</sup>;  $P_o$  – стоимость услуги по захоронению отходов, грн./ м<sup>3</sup>;  $З_{жкс}$  – сумма затрат коммунального предприятия «Жилкомсервис» на организацию вывоза твердых бытовых и негабаритных отходов, приходящихся на

1 м<sup>2</sup> жилого фонда; грн.;  $S_{жд}$  – общая площадь квартир конкретного здания(сооружения), м<sup>2</sup>.

На примере жилого дома № 5 по ул. Гоголя, расположенного в Киевском районе г. Харькова, производится расчет тарифа на услуги вывоза и утилизации твердых бытовых и негабаритных отходов. Исходные данные приведены в таблице.

$J_0$	$H$	$T_{тбо}$	$T_{нго}$	$P_o$	$З_{жкс}$	$S_{жд}$	$C_o$
68	1,5	23,05	26,342	5,25	0,046	2247,78	0,189

Значение  $C_o$  – стоимости услуги по вывозу и утилизации твердых бытовых и негабаритных отходов составит:

$$C_o = (68 \cdot 1,5/12 \cdot 23,05 \cdot 1,2 + 68 \cdot 1,5 \cdot 0,1/12 \cdot 26,342 \cdot 1,2 + 68 \cdot 1,5/12 \cdot 6,3 + 68 \cdot 1,5 \cdot 0,1/12 \cdot 5,25) / 2247,78 + 0,046 = 0,189 \text{ грн./м}^2.$$

При этом общая сумма услуг по вывозу и утилизации твердых бытовых и негабаритных отходов по жилому дому № 5 по улице Гоголя составит 424,83 грн. или 0,189 грн. за 1 м<sup>2</sup>.

Планируемая величина объема твердых бытовых и негабаритных отходов составит – 112,2 м<sup>3</sup>. Данный показатель объема накопления используется для определения количества контейнеров для сбора твердых бытовых отходов для последующей их установки возле жилых домов.

Расчет по *техническому обслуживанию лифтов* проведен коммунальным специализированным предприятием «Харьковгорлифт» с учетом выводов ценовой инспекции на основании утвержденной цены на базовый лифт и в дальнейшем приведен к общей площади квартир каждого отдельного дома оборудованного лифтами, за исключением площади первых этажей. Например:

- Октябрьский район – переулок Болгарский, 3 (10 этажей), тариф -0,132 грн./м<sup>2</sup>, общая площадь квартир дома оборудованная лифтами – 4432,46 м<sup>2</sup>, стоимость услуги – 585,08 грн.

$$(585,08 : 4432,46 = 0,132 \text{ грн./м}^2);$$

- Фрунзенский район – ул. Рыбалко,35 (5 этажей), тариф – 0 грн./м<sup>2</sup> (отсутствует лифт);

- Червонозаводский район – пр. Гагарина (14 этажей), тариф - 0,252 грн./м<sup>2</sup>, общая площадь квартир дома оборудованная лифтами – 4772,2 м<sup>2</sup>, стоимость услуги – 1202,59 грн.

$$(1202,59 : 4772,2 = 0,252 \text{ грн./м}^2).$$

Приведение тарифов на услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий к индивидуальному (обособленному)

расчету, где минимальной единицей измерения является дом с его технической характеристикой и отличительными особенностями инженерного оборудования, позволяет дифференцировать плату за оказанные услуги, обеспечивать прозрачность структуры оплаты и создать условия постепенного улучшения технического состояния жилого фонда.